

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phùng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2024)

Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Phương	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15/04/2024)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,



Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

Số: 181/2024/BCSX-AVI-TC1

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2024, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 09 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính: tại ngày 30/06/2024, số dư khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác (chủ yếu là các bên liên quan của Công ty) với tổng số tiền khoảng 4.843 tỷ đồng (chiếm khoảng 76,5% tổng tài sản) để thực hiện phát triển dự án đầu tư bất động sản, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Đến thời điểm hiện tại, một số dự án đang tiếp tục thực hiện/triển khai, một số dự án đang thực hiện quyết toán giá trị thực hiện với chủ đầu tư nên chưa xác định được kết quả cuối cùng. Theo đó, các bên tiếp tục thống nhất chia lợi nhuận tạm tính trong kỳ cho Công ty với số tiền khoảng 113,658 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc ghi nhận phân chia lợi nhuận tạm tính là phù hợp, đảm bảo tính thận trọng và không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác nêu trên.

Kết luận kiểm toán của chúng tôi không liên quan tới vấn đề nêu trên.



Nguyễn Thương

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0308-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

MẪU SỐ B01a - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.456.336.248.099	1.860.333.161.277
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		17.614.058.086	50.142.629.742
1. Tiền	111	5	17.614.058.086	50.142.629.742
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	20.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	20.000.000.000	20.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.192.623.383.025	1.552.744.070.102
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	200.722.121.998	242.599.494.181
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	238.739.367.409	301.336.210.931
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	753.161.893.618	1.008.808.364.990
IV. Hàng tồn kho	140		205.010.305.794	210.627.541.427
1. Hàng tồn kho	141	10	205.010.305.794	210.627.541.427
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.088.501.194	26.818.920.006
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.309.784.409	1.554.472.931
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.776.028.793	25.264.447.075
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	2.687.992	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.874.708.364.415	4.530.401.248.430
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.605.900.084.237	4.288.313.723.310
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	490.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	4.605.900.084.237	3.798.313.723.310
II. Tài sản cố định	220		395.220.717	648.970.737
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	262.105.565	447.455.585
- Nguyên giá	222		4.098.015.063	4.098.015.063
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.835.909.498)	(3.650.559.478)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	133.115.152	201.515.152
- Nguyên giá	228		575.365.500	575.365.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(442.250.348)	(373.850.348)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		213.076.409.774	212.821.780.144
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.076.409.774	821.780.144
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	212.000.000.000	212.000.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		55.336.649.687	28.616.774.239
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	55.336.649.687	28.616.774.239
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.331.044.612.514	6.390.734.409.707

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

MẪU SỐ B01a - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.136.405.024.811	1.225.526.397.420
I. Nợ ngắn hạn	310		645.805.024.811	984.926.397.420
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	16.139.124.063	65.282.526.557
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	32.974.797.196	24.067.075.100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	13.949.641.076	25.707.097.708
4. Phải trả người lao động	314		9.232.897.104	11.965.355.002
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	38.785.581.030	52.037.112.660
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	104.520.041.025	40.867.230.393
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	430.202.943.317	765.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		490.600.000.000	240.600.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	600.000.000	600.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	490.000.000.000	240.000.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.194.639.587.703	5.165.208.012.287
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	5.194.639.587.703	5.165.208.012.287
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		13.054.455.000	13.054.455.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		687.233.082.703	657.801.507.287
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		657.801.507.287	632.440.368.034
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.431.575.416	25.361.139.253
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.331.044.612.514	6.390.734.409.707

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

Người lập



Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

MẪU SỐ B02a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		126.941.450.712	295.762.547.467
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	73.790.046.052
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	126.941.450.712	221.972.501.415
4. Giá vốn hàng bán	11	23	112.119.723.345	218.783.747.006
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.821.727.367	3.188.754.409
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	129.755.529.247	244.375.391.373
7. Chi phí tài chính	22	25	66.913.645.984	58.772.794.592
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		62.436.315.039	55.553.040.622
8. Chi phí bán hàng	25	26	26.603.359.930	40.978.774.115
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	14.277.101.330	16.593.513.506
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		36.783.149.370	131.219.063.569
11. Thu nhập khác	31		187.209.023	1.097.197.455
12. Chi phí khác	32		70.043.533	1.737.807.147
13. Lợi nhuận khác	40		117.165.490	(640.609.692)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		36.900.314.860	130.578.453.877
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	7.468.739.444	26.422.065.241
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		29.431.575.416	104.156.388.636
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		29.431.575.416	104.156.388.636
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	65	232

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa



Tổng Giám đốc

Đình Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

MẪU SỐ B03a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	36.900.314.860	130.578.453.877
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	253.750.020	185.350.020
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(129.755.529.247)	(244.375.391.373)
- Chi phí lãi vay	06	66.913.645.984	57.172.794.583
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(25.687.818.383)	(56.438.792.893)
- Tăng các khoản phải thu	09	216.021.727.673	(158.476.418.907)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	5.617.235.633	196.579.594.032
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(17.731.209.533)	(101.969.460.551)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(26.475.186.926)	5.712.147.589
- Tiền lãi vay đã trả	14	(59.232.210.405)	(63.230.912.776)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.743.281.416)	(3.564.294.261)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	90.769.256.643	(181.388.137.767)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(254.629.630)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(312.500.000.000)	(102.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	129.000.000.000	329.500.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	145.253.858.014	31.464.456.373
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(38.500.771.616)	258.964.456.373
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	250.000.000.000	2.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(334.797.056.683)	(228.673.510.301)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(84.797.056.683)	(226.673.510.301)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(32.528.571.656)	(149.097.191.695)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	50.142.629.742	195.704.895.683
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	17.614.058.086	46.607.703.988

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần gần nhất thứ 27 ngày 29/11/2022.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 27 vốn điều lệ của Công ty là 4.494.352.050.000 VND, được chia thành 449.435.205 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là KHG.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30/06/2024 bao gồm 163 người ký hợp đồng lao động và khoảng 3.300 cộng tác viên và nhân viên môi giới (tại ngày 31/12/2023 là 3.906 người).

Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; dịch vụ khách sạn đạt tiêu chuẩn trên ba sao (không hoạt động tại trụ sở); tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động thiết kế dân dụng; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; giáo dục nghề nghiệp; hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty có hai (02) công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính bao gồm:

Tên công ty	Thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh - môi giới BĐS
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh - môi giới BĐS

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2021/TT-BTC ngày 16/11/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được hợp nhất trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT - BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng hóa bất động sản bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm máy tính, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

4.9. Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.11. Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng... và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

4.12. Các khoản phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.13. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

Trường hợp chi phí lãi vay của trái phiếu đủ điều kiện để vốn hóa, khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa tương ứng từng kỳ.

4.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.15. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về các khoản chi phí thực tế phải trả, số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

4.16. Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

4.17. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích theo các điều khoản của hợp đồng cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi; lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

4.18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp số dư. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN

	<u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Tiền mặt	59.814.891	78.519.068
Tiền gửi ngân hàng	17.554.243.195	50.064.110.674
Cộng	<u>17.614.058.086</u>	<u>50.142.629.742</u>

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan	32.640.340.385	840.688.795
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	32.525.469.777	725.818.187
Công ty TNHH Công Đồng Môi Giới	114.870.608	114.870.608
Phải thu khách hàng khác	168.081.781.613	241.758.805.386
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	144.096.229.584	136.332.683.626
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T	9.625.846.376	23.905.123.657
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	14.239.007.517	23.728.411.954
Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng BĐS	-	57.792.586.149
Phải thu các khách hàng khác	120.698.136	-
Cộng	200.722.121.998	242.599.494.181

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	236.000.000.000	298.500.000.000
Các đối tượng khác	2.739.367.409	2.836.210.931
Cộng	238.739.367.409	301.336.210.931

(*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (Trước kia là Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki) theo Hợp đồng tổng thầu dự án "Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc" (hay còn gọi là "Dự án Helios Coastal City"). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Topazcons sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 51,84 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang, hiện nay đang thực hiện công tác đăng ký kế hoạch sử dụng đất, làm việc với cơ quan Nhà nước để lên kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	753.161.893.618	-	1.008.808.364.990	-
Tạm ứng	3.687.250.524	-	3.676.653.088	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	306.430.000.000	-	361.350.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	122.500.000.000	-	190.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (1)	129.260.000.000	-	115.160.000.000	-
- Công ty TNHH Cộng đồng môi giới	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	14.670.000.000	-	16.190.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hường Xanh (2)	60.598.404.304	-	60.598.404.304	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	930.000.000	-	1.043.671.233	-
Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay (3)	57.256.333.333	-	72.868.333.333	-
Phải thu thanh toán theo tiến độ hợp đồng	-	-	58.990.230.064	-
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An	-	-	32.580.166.582	-
- Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bản Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	-	-	26.410.063.482	-
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới (8)	316.500.000.000	-	445.500.000.000	-
Các khoản phải thu khác	7.759.905.457	-	4.781.072.968	-
Dài hạn	4.605.900.084.237	-	3.798.313.723.310	-
Ký quỹ thực hiện dự án (4)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	52.043.673.237	-	50.559.028.310	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (5)	35.622.755.087	-	36.009.360.160	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	5.679.668.150	-	5.679.668.150	-
- Các chủ đầu tư khác	10.741.250.000	-	8.870.000.000	-
Ký quỹ ký cược khác	52.716.000	-	51.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.203.695.000	-	2.203.695.000	-
Công ty TNHH Giao Hường Xanh (6)	632.500.000.000	-	440.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (7)	1.847.600.000.000	-	1.844.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	940.000.000.000	-	940.000.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (10)	1.110.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Cộng	5.359.061.977.855	-	4.807.122.088.300	-

- (1) Khoản ký quỹ cho các hợp đồng môi giới thứ cấp giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution.
- (2) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hường Xanh bao gồm:

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Khoản tiền 38.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 02/03/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land thay mặt Giao Hưởng Xanh chuyển tiền cho bên Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt số tiền tạm ứng cho Hợp đồng số 01/2020/GHX-TV ngày 02/03/2020 về việc thiết kế, giám sát, thi công và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án ký giữa Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Thuận Việt (Nhà thầu chính).
 - Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh số tiền 22.598.404.304 đồng theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Giao Hưởng Xanh- Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án Khải Hoàn Prime.
- (3) Khoản tiền lãi liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại các mục 6-10).
- (4) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ kỳ hạn số 03-BQLKTPQ.KHL.BIDV/2018/HĐTG năm 2018 giữa 3 bên là Ngân hàng BIDV - CN Phú Quốc, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, tự động gia hạn khi đáo hạn.
- (5) Tiền ký quỹ đại lý độc quyền phân phối sản phẩm theo các hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản các dự án với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (tên cũ Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp T&T).

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các doanh nghiệp khác như sau:

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quy mô dự án	Vốn tham gia	Giá trị thu được
(6)	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh - Bên liên quan				
	Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là Khải Hoàn Prime)	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	19.730 m ²	632,5 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp 1.125 tỷ đồng. Thời gian hợp tác là 60 tháng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án theo tỷ lệ hợp tác thực tế của các bên. Tiến độ của dự án xem chi tiết tại Thuyết minh số 33.
(7)	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land - Bên liên quan				
	Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	330 ha	1.387,6 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land góp vốn 25% trên tổng mức đầu tư Dự án và sẽ nhận được tương ứng 25% sản phẩm Dự án tính trên toàn diện tích thương phẩm khi Dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ là đơn vị phát triển, phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của Dự án khi dự án đủ điều kiện kinh doanh, huy động vốn theo quy định. Tiến độ của dự án xem chi tiết tại Thuyết minh số 33.
	Dự án T&T Phố Nổi tại thị trấn Bàn Yên Nhân, huyện Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên	Công ty TNHH Phát triển công nghệ và đô thị T&T	5,3 ha Sản phẩm biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại	460 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

(8) Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới - Bên liên quan

Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	7.958 m2	62,5 tỷ đồng	Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.
Dự án T&T Victoria tại số 1 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	7.383 m2	254 tỷ đồng	Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.

Hiện tại 2 dự án T&T Complex và T&T Victoria đã hoàn tất việc phân phối, các bên đang thực hiện đối chiếu với chủ đầu tư để quyết toán hợp đồng nên Công ty và Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ thanh lý các hợp đồng liên quan đến 2 dự án nêu trên trong năm 2024.

(9) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution

Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp T&T City Millennia tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An	267 ha	940 tỷ đồng	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền, cùng hợp tác đầu tư đối với các sản phẩm thuộc Dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.
--	------------------------------------	--------	-------------	--

(10) Công ty TNHH Khải Hoàn - Vũng Tàu - Bên liên quan

Tiểu khu 1 nằm trong Giai đoạn 1 Đảo Gò Găng thuộc dự án Khu đô thị mới Gò Găng tại đảo Gò Găng và đảo Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.	Công ty TNHH Khải Hoàn - Vũng Tàu	60 ha	1.110 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp 1.110 tỷ đồng để đầu tư vào một phần của dự án. Thời gian hợp tác là 60 tháng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ hợp tác thực tế của các bên. Tiến độ của dự án xem chi tiết tại Thuyết minh số 33.
--	-----------------------------------	-------	---------------	--

Tại ngày 30/06/2024, số dư khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác (chủ yếu là bên liên quan của Công ty) với số tiền khoảng 4.526,5 tỷ đồng (chiếm 71,5% tổng tài sản) để thực hiện phát triển dự án đầu tư bất động sản, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Đến thời điểm hiện tại, một số dự án đang tiếp tục thực hiện/triển khai, một số dự án đang thực hiện quyết toán giá trị thực hiện với chủ đầu tư nên chưa xác định được kết quả cuối cùng. Theo đó, các bên tiếp tục thống nhất chia lợi nhuận tạm tính trong kỳ cho Công ty với số tiền khoảng 113,658 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc ghi nhận phân chia lợi nhuận tạm tính là phù hợp và không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	205.010.305.794	-	210.627.541.427	-
Cộng	205.010.305.794	-	210.627.541.427	-

(*) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Khu thương mại, biệt thự tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; Dự án Khu hỗn hợp văn phòng thương mại và nhà ở tại phường Bàn Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	1.309.784.409	1.554.472.931
Công cụ dụng cụ	104.280.811	99.169.525
Chi phí sửa chữa văn phòng	36.898.412	173.041.839
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	703.636.364	1.079.415.585
Chi phí bảo hiểm	-	155.575.217
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	464.968.822	47.270.765
Dài hạn	55.336.649.687	28.616.774.239
Công cụ, dụng cụ	329.593.719	717.558.271
Chi phí sửa chữa văn phòng	49.586.000	81.126.098
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	54.942.356.323	27.793.908.047
Chi phí trả trước khác	15.113.645	24.181.823
Cộng	56.646.434.096	30.171.247.170

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị	Cộng
	văn phòng	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	4.098.015.063	4.098.015.063
Tại ngày 30/06/2024	4.098.015.063	4.098.015.063
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	3.650.559.478	3.650.559.478
Khấu hao trong kỳ	185.350.020	185.350.020
Tại ngày 30/06/2024	3.835.909.498	3.835.909.498
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	447.455.585	447.455.585
Tại ngày 30/06/2024	262.105.565	262.105.565
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	2.985.914.820	2.985.914.820

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	575.365.500	575.365.500
Tại ngày 30/06/2024	575.365.500	575.365.500
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	373.850.348	373.850.348
Khấu hao trong kỳ	68.400.000	68.400.000
Tại ngày 30/06/2024	442.250.348	442.250.348
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	201.515.152	201.515.152
Tại ngày 30/06/2024	133.115.152	133.115.152
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	301.765.500	301.765.500

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Cộng	212.000.000.000	212.000.000.000

(*) Là khoản chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m² đất tại xã Tiến Lợi - thành phố Phan Thiết - tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 26.265 m² đất tại xã An Thạnh - huyện Bến Lức - tỉnh Long An với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng. Hiện các lô đất này đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương (bên liên quan) và Bà Đinh Thị Nhật Hạnh (Tổng Giám đốc) theo ủy quyền của Hội đồng quản trị. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

MẪU SỐ B09a - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	-	-	57.792.586.148	57.792.586.148
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	5.823.261.319	-	-	-
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T	4.673.676.359	4.673.676.359	248.486.033	248.486.033
Các đối tượng khác	5.642.186.385	5.642.186.385	7.241.454.376	7.241.454.376
Cộng	16.139.124.063	10.315.862.744	65.282.526.557	65.282.526.557

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	19.576.788.863	-	19.579.476.855	(2.687.992)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.793.091.325	7.468.739.444	1.743.281.416	8.518.549.353
Thuế thu nhập cá nhân	3.337.217.520	6.771.091.827	4.677.217.624	5.431.091.723
Các khoản thuế, phí khác	-	105.751.658	105.751.658	-
Cộng	25.707.097.708	14.345.582.929	26.105.727.553	13.946.953.084

Trong đó:

- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	2.687.992
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	25.707.097.708	13.949.641.076

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng BĐS	29.909.888.105	23.903.166.009
Các khách hàng khác	3.064.909.091	163.909.091
Cộng	32.974.797.196	24.067.075.100

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	22.404.972.108	26.932.187.593
Trích trước lãi vay	16.380.608.922	13.176.504.288
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	11.748.420.779
Chi phí phải trả khác	-	180.000.000
Cộng	38.785.581.030	52.037.112.660

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	104.520.041.025	40.867.230.393
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	174.397.110	40.324.240
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản (1)	59.096.028.273	5.665.082.408
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (2)	23.800.354.559	23.800.354.559
Khách hàng thanh toán theo tiến độ (3)	15.517.727.438	5.544.619.367
Nhận ký cược, ký quỹ	2.950.000.000	2.950.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	2.981.533.645	2.866.849.819
Dài hạn	600.000.000	600.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	600.000.000	600.000.000
Cộng	105.120.041.025	41.467.230.393

- (1) Là khoản tiền khách hàng đặt cọc cho các dự án mà Công ty thực hiện phân phối.
- (2) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land chuyển về Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land theo Hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án Khải Hoàn Prime số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020. Theo hợp đồng, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh giao cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land thực hiện thu chi, phân phối độc quyền dự án La Partenza và sẽ chuyển số tiền thu được về cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land quản lý; sau khi đã trừ các chi phí liên quan số còn lại sẽ được chuyển về cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán.
- (3) Khoản tiền khách hàng đặt cọc để có quyền mua bất động sản tại các Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An; Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bàn Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	430.202.943.317	765.000.000.000
- Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn	130.202.943.317	165.000.000.000
- Trái phiếu thường đến hạn trả	300.000.000.000	600.000.000.000
Dài hạn	490.000.000.000	240.000.000.000
- Trái phiếu thường	490.000.000.000	240.000.000.000
Cộng	920.202.943.317	1.005.000.000.000

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Vay ngắn hạn ngân hàng

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô	165.000.000.000	165.000.000.000	-	34.797.056.683	130.202.943.317	130.202.943.317
Cộng	165.000.000.000	165.000.000.000	-	34.797.056.683	130.202.943.317	130.202.943.317

Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô theo các hợp đồng vay như sau:

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư 30/06/2024	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 01.069/2022/HĐTD-NH-PN/SHB.111400 ngày 23/2/2022 và các phụ lục hợp đồng	302,4 tỷ đồng	52.153.967.353 đồng	- Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân - Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Phố Nối - Mục đích 2: Vay để mua sỉ dự án - Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới	- TSĐB mục đích 1 là 28 BĐS tại dự án T&T Phố Nối theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.069/2022/HĐTC-PN/SHB.111400 ngày 23/02/2022 - TSĐB mục đích 2 là toàn bộ sản phẩm dự kiến mua sỉ - TSĐB mục đích 3 phần còn dư của 28 bất động sản đảm bảo mục đích 1 và các tài sản bổ sung khác nếu được chấp thuận
Số 12.026/2022/HĐTDNH-PN/SHB.11140 ngày 10/12/2022 và các hợp đồng	131 tỷ đồng	78.048.975.964 đồng	- Thời hạn vay kể từ ngày giải ngân được kéo dài đến 14/12/2024 - Mục đích 1: Vay mua 28 BĐS dự án Millenia Long Hậu - Mục đích 2: Vay bù đắp đối với các BĐS mà công ty có vốn tự có hơn 30% hợp đồng thuộc 28 BĐS đã mua	- TSĐB là quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 12.026/2022/HĐTC-PN/SHB.111400 ngày 10/12/2022

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Trái phiếu

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	300.000.000.000		600.000.000.000	
Trái phiếu KHGH2123001	300.000.000.000	3,5	300.000.000.000	2,5
Trái phiếu KHGH2123002	-	-	300.000.000.000	2,5
Trái phiếu dài hạn	490.000.000.000		240.000.000.000	
Trái phiếu KHGH2328001	240.000.000.000	5	240.000.000.000	5
Trái phiếu KHGH2123001	250.000.000.000	5	-	-
Cộng	790.000.000.000		840.000.000.000	

Chi tiết trái phiếu còn số dư như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2123001 ngày 05/10/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	300.000	1 triệu đồng	12%/năm; từ 05/04/2023 lãi suất là 13,5%/năm; từ 05/04/2024 lãi suất là 12%/năm	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần. Kỳ hạn trái phiếu được kéo dài thêm 12 tháng đến ngày 05/04/2024 và thanh toán lãi 1 tháng/lần. Trong kỳ, kỳ hạn trái phiếu tiếp tục được kéo dài 12 tháng đến ngày 05/04/2025 và thanh toán lãi 2 tháng/lần.	Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án của Công ty	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2328001 ngày 29/09/2023	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.400	100 triệu đồng	13,5%/năm (12 tháng đầu tiên). Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/lần.	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
Trái phiếu KHGH2429001 ngày 20/06/2024	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.500	100 triệu đồng	12,5%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/lần.	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	4.494.352.050.000	13.054.455.000	632.440.368.034	5.139.846.873.034
Lợi nhuận trong năm	-	-	25.361.139.253	25.361.139.253
Tại ngày 01/01/2024	4.494.352.050.000	13.054.455.000	657.801.507.287	5.165.208.012.287
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	29.431.575.416	29.431.575.416
Tại ngày 30/06/2024	4.494.352.050.000	13.054.455.000	687.233.082.703	5.194.639.587.703

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 thống nhất thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau: Phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động với số tiền tối đa là 89.887.040.000 đồng (thời gian thực hiện do Hội đồng quản trị phê duyệt).

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.436.640.000.000	31,97%	1.436.640.000.000	31,97%
Bà Trần Thị Thu Hương	580.843.000.000	12,92%	570.843.000.000	12,70%
Cổ đông khác	2.476.869.050.000	55,11%	2.486.869.050.000	55,33%
Cộng	4.494.352.050.000	100%	4.494.352.050.000	100%

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối năm	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phần

	30/06/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	10.000	10.000

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

22. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	35.465.416.035	27.354.511.961
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS	76.991.341.696	268.408.035.506
Doanh thu dịch vụ khác	14.484.692.981	-
Cộng	126.941.450.712	295.762.547.467
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	73.790.046.052
Doanh thu thuần	126.941.450.712	221.972.501.415

Doanh thu với bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	33.908.774.169	3.290.308.300
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	-	457.946.672
Cộng	33.908.774.169	3.748.254.972

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản (*)	24.095.290.358	17.794.739.509
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS	77.294.041.527	200.989.007.497
Giá vốn dịch vụ khác	10.730.391.460	-
Cộng	112.119.723.345	218.783.747.006

(*) Chi tiết giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản theo nội dung chi phí

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Hoa hồng cho nhân viên	20.875.286.431	15.945.118.937
Hoa hồng cho người mua, cộng tác viên	2.394.191.174	1.150.417.171
Hoa hồng cho đơn vị liên kết	825.812.753	699.203.401
Cộng	24.095.290.358	17.794.739.509

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.397.529.247	1.415.391.373
Lãi cho vay	14.700.000.000	29.400.000.000
Lãi từ hợp tác đầu tư	113.658.000.000	213.560.000.000
Cộng	129.755.529.247	244.375.391.373

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	32.100.000.000	29.400.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	55.338.000.000	96.040.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	12.720.000.000	37.120.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	-	24.000.000.000
Cộng	100.158.000.000	186.560.000.000

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	62.436.315.039	55.553.040.622
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	4.477.330.945	1.619.753.961
Chi phí tài chính khác	-	1.600.000.009
Cộng	66.913.645.984	58.772.794.592

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	14.479.602.068	12.221.071.981
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	147.743.130	428.045.013
Chi phí khấu hao tài sản cố định	61.249.992	61.249.992
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	5.175.896.900	4.959.446.068
Chi phí hỗ trợ lãi suất	474.853.709	13.082.605.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.592.950.408	8.672.886.325
Chi phí bằng tiền khác	671.063.723	1.553.469.316
Cộng	26.603.359.930	40.978.774.115

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.608.323.010	11.272.353.358
Chi phí vật liệu quản lý	132.734.490	244.885.492
Chi phí khấu hao tài sản cố định	192.500.028	124.100.028
Thuế, phí và lệ phí	38.000.000	38.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.267.298.702	4.837.111.063
Chi phí khác bằng tiền	38.245.100	77.063.565
Cộng	14.277.101.330	16.593.513.506

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	280.477.620	672.930.505
Chi phí nhân công	48.357.402.683	40.588.961.447
Chi phí khấu hao tài sản cố định	253.750.020	185.350.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.861.958.763	19.168.646.857
Chi phí khác	1.222.162.532	14.751.138.301
Cộng	64.975.751.618	75.367.027.130

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	7.463.938.938	26.417.264.805
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	2.400.224	2.400.186
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	2.400.282	2.400.250
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	7.468.739.444	26.422.065.241

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	29.431.575.416	104.156.388.636
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	29.431.575.416	104.156.388.636
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	449.435.205	449.435.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	65	232

31. CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	5.175.896.900	4.959.446.068

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	11.163.341.250	9.945.101.576
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	15.248.409.000	17.828.684.750
Cộng	26.411.750.250	27.773.786.326

32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn	Thành viên góp vốn lớn của công ty này là chủ tịch HĐQT của Khải Hoàn Land
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Công ty con của Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy là cổ đông lớn của công ty này
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 05/03/2024
Công ty TNHH Giao Hường Xanh	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên của công ty này
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Thu Hương	Cổ đông lớn, Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng giám đốc
Ông Đinh Hoàng Tâm	Anh trai bà Đinh Thị Nhật Hạnh

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong kỳ Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Số dư với các bên liên quan

	<u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Phải thu khác		
- Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	185.013.121	185.013.121
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi vay	31.700.000.000	29.900.000.000
- Phải thu về cho vay dài hạn	-	490.000.000.000
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.110.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Ký quỹ ngắn hạn	122.500.000.000	190.000.000.000
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	16.424.666.667	18.356.666.667
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.847.600.000.000	1.844.000.000.000
- Phải trả khác liên quan đến các khoản chi hộ	23.800.354.559	23.800.354.559
Công ty TNHH Giao Hường Xanh		
- Phải thu khác ngắn hạn về tiền chi hộ dự án	60.598.404.304	60.598.404.304
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	632.500.000.000	440.000.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	3.711.666.666	22.691.666.666
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	316.500.000.000	445.500.000.000

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Giao dịch với bên liên quan

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ so sánh</u> VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	3.600.000.000	100.000.000.000
- Dòng tiền chi hộ	57.270.000.000	32.002.000.000
- Dòng tiền thu hộ	-	7.785.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.300.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hường Xanh		
- Dòng tiền chi hộ	-	1.174.000.000
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	312.500.000.000	-
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	129.000.000.000	327.500.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	31.700.000.000	30.000.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ so sánh</u> VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		929.546.755	2.220.083.668
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT Tổng giám đốc	294.800.000	321.800.000
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/09/2023)	-	354.500.000
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2024)	145.323.810	345.500.000
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT Phó Tổng giám đốc	249.422.945	289.572.636
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/01/2023)	-	128.730.000
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/04/2023)	-	325.541.075
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/03/2023)	-	214.439.957
Thu nhập của Ban kiểm soát		241.500.000	299.551.515
Ông Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)	50.000.000	123.651.515
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	131.000.000	127.900.000
Ông Lê Văn Kiềm	Thành viên (bỏ nhiệm 15/04/2024)	12.500.000	-
Cộng		<u>1.171.046.755</u>	<u>2.519.635.183</u>

33. THÔNG TIN KHÁC

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land đang thực hiện và hợp tác cùng một số đối tác (là bên liên quan của Công ty) để phát triển các dự án đầu tư với quy mô lớn tại thành phố Vũng Tàu, Phú Quốc, Sài Gòn. Thông tin sơ bộ về các dự án đến ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quy mô	Vốn đầu tư	Tiến độ dự án
Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Quy mô dự án 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034. Sản phẩm của Dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển.	Dự kiến 317.199 tỷ đồng	Hiện nay, Công ty đang phối hợp cùng các đơn vị có liên quan triển khai trình UBND tỉnh hoàn thiện phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 đảo Gò Găng, bên cạnh đó Công ty đang triển khai thống kê các loại đất từng khu vực dự án. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục triển khai mọi công tác liên quan đến pháp lý đất để nhanh chóng tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đồng thời, chuẩn bị song song hồ sơ pháp lý cho hoàn thiện việc cập nhật chương trình phát triển đô thị, phát triển Nhà ở và các thủ tục pháp lý đầu tư khác.
Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Helios Phú Quốc	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng với quy mô 51,84 hecta	Dự kiến 3.000 tỷ đồng	Dự án đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, phòng cháy chữa cháy, báo cáo đánh giá tác động môi trường... Hiện nay, Công ty đang phối hợp cùng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, đơn vị tư vấn hoàn thành Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục đẩy nhanh công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.
Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại nay là Khải Hoàn Prime)	Công ty TNHH Giao Hường Xanh	Quy mô dự án khoảng 2 hecta khoảng 1.296 căn hộ	Dự kiến 1.667 tỷ đồng	Dự án đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đã có Giấy phép xây dựng và khởi công xây dựng dự án. Hiện nay, dự án đang trong giai đoạn xây dựng hoàn thiện, đã đóng nắp hầm 1 phần. Trong thời gian tới, dự án tiếp tục xây dựng hoàn thiện phần hầm và triển khai xây dựng phần thân.
Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, huyện Bình Tân tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Quy mô khoảng 330 ha	Dự kiến 6.000 tỷ đồng	Dự án đã được UBND Tỉnh Vĩnh Long chấp thuận cho phép Công ty tổ chức triển khai lập quy hoạch của Dự án. Dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đồng thời đã hoàn thiện thủ tục công bố quy hoạch. Hiện nay dự án đang triển khai thủ tục lập danh mục đầu tư và hoàn thiện các thủ tục liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Ngày 26/6/2021, Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn (bên liên quan của Công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (tên cũ Công ty TNHH Phát triển đô thị và Khu công nghiệp T&T) (T&T Land) đã ký Hợp đồng hợp tác chiến lược số 79/2021/HĐHTCL/TTL-KHG, theo đó Tập đoàn và các đơn vị thành viên được T&T Land cam kết trở thành đại lý độc quyền phân phối, môi giới bán hàng toàn bộ các sản phẩm bất động sản tại các dự án mà T&T Land làm chủ đầu tư; được ưu tiên tham gia quyền hợp tác phát triển các dự án mới mà T&T Land là chủ đầu tư dự án với vai trò là nhà đầu tư trong liên danh đầu tư. Ngoài ra, T&T Land cũng cam kết tạo điều kiện để Tập đoàn Khải Hoàn và các đơn vị thành viên tiếp cận nguồn tài chính từ các tổ chức, cá nhân và ngân hàng thương mại mà T&T Land đang có quan hệ hợp tác.

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 đã được soát xét.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thùy

Khu Việt Nghĩa

Đình Thị Nhật Hạnh